

# Årsredovisning 2024

## Brf Haga Venue

769639-2096



 S1edWKf2fee-rJEuZYz2Mxx

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Haga Venue

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-06 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Proteinet 4	2021	Stockholm

Föreningen förvärvade fastigheten genom att förvärva samtliga andelar i Lomia Nord och Lomia Ost ekonomiska föreningar, vilka tidigare var fastighetsägare. Fastigheten har därmed överlåtit till föreningen via en såkallad verksamhetsöverlåtelse.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Föreningen har 115 bostadsrätter som omfattar totalt 7 725 m<sup>2</sup> belägna i två hus. I föreningens fastighet finns även 3 lokaler för uthyrning om totalt 330 m<sup>2</sup> LOA (Lokalarea)

Följande lägenhetsfördelning gällde vid upplåtelse av föreningens bostadsrättslägenheter.

#### Lägenhetstyp Antal

2 rok 49

3 rok 14

4 rok 38

5 rok 14

Totalt 115

Föreningen har 47 parkeringsplatser, varav 15 för elbilsladdning i ett underliggande garage.

Haga Boulevard parkering AB som föreningen är delägare till hyr ut samtliga garageplatser.

#### Styrelsens sammansättning

Från ordinarie föreningsstämma till och med 2025-03-11

Richard Nyberg	Ordförande
Maria Wideroth	Styrelseledamot
Monica Bergman	Styrelseledamot
Indir Becic	Styrelseledamot
Raimund Schäffler	Styrelseledamot
Emely Del Carmen Morales Rosales	Suppleant
Patric Wu	Suppleant

Från 2025-03-11

Dafine Abazi	Ordförande
Magnus Walfridson	Styrelseledamot
Malou Larsson Klevhill	Styrelseledamot
Peter Johansson	Styrelseledamot
Åsa Överlind	Styrelseledamot
Indir Becic	Suppleant
Patric Wu	Suppleant
Johanna Persson	Suppleant

#### Valberedning

Malou Larsson Klevhill  
Ingrid Schlosser  
Niklas Holmgren

#### Firmateckning

Firman tecknas två i förening av styrelsen.

#### Revisorer

Niclas Wärenfeldt    Revisor    Borevision

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2052.

#### Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning	Primär
Fastighetsförvaltning	Bredablick
Ekonomisk förvaltning	Simpleko

### Övrig verksamhetsinformation

Vid ordinarie stämma i maj valdes fyra boenderepresentanter in i styrelsen med avsikt att successivt överlämna styrelsearbetet. Tidigare ordförande Björn Isaksson ersattes av Richard Nyberg i februari 2024. Nord's representant i styrelsen Viktoria Banffy ersattes av Monica Bergman vid ordinarie föreningsstämma.

Föreningens fastighet igår i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Haga Boulevards fastighet. Gemensamhetsanläggningen omfattar garage, gårdsmark, orangeri, ventilation, cykel- och miljörum samt sprinkler. För driften av garaget har också föreningarna ett gemensamt Garage aktiebolag.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningens har en räntegaranti från Nordr Sverige AB som gäller i tre år från att lån utbetalades (2023-12) som garanterar att föreningens räntekostnad inte överstiger 3,25 %. Efter låneomsättning i december 2024 blev räntenivån något under denna.

Driftavräkningsdagen, den ekonomiska brytpunkten mellan Nordr och föreningen var den 31 mars 2024. Föreningen har efter detta datum övertagit samtliga intäkter och kostnader. Resultaträkningen in denna årsredovisning speglar därför perioden 2024-03-31 - 2024-12-31.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-06-01 med 5%. För 2025 är årsavgifterna oförändrade.

#### Förändringar i avtal

Boendestyrelsen handlade i samarbete med Brf Haga Boulevard upp en ny teknisk förvaltare och avtal med Primär sas upp i förtid. Föreningen har också valt att teckna avtal gällande el med Skellefteå Kraft.

#### Övriga uppgifter

Föreningen har tre lokaler för uthyrning . Nordr har en hyresgaranti till föreningen som innebär att hyresintäkter enligt nivå i ekonomisk plan garanteras i tre år från den 1 april 2024.

### Medlemsinformation

Tillkommande medlemmar under året var 33 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 187 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Förutom årsavgifterna tillkommer en obligatorisk avgift för bredband om 2 748 per år samt att medlemmarna debiteras för faktisk förbrukning av varmvatten samt el.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Nettoomsättning	6 475 260	-
Resultat efter fin. poster	2 113 094	-
Soliditet (%)	79	-
Yttre fond	-	-
Taxeringsvärde	547 222 000	342 654 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	842	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,2	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	17 063	17 180
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 542	14 642
Sparande per kvm totalyta, kr	399	0
Elkostnad per kvm totalyta, kr	40	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	55	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	13	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	108	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,06	-
Räntekänslighet (%)	20,26	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 506 613 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	656 627 000	-	-117 111 000	539 516 000
Upplåtelseavgifter	0	-	153 014 000	153 014 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	474 446	474 446
<b>Eget kapital</b>	<b>656 627 000</b>	<b>0</b>	<b>36 377 446</b>	<b>693 004 446</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	474 446
<b>Totalt</b>	<b>474 446</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	330 000
Balanseras i ny räkning	144 446
	<b>474 446</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 475 260	0
Övriga rörelseintäkter	3	1 716 513	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 191 773</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 021 515	0
Övriga externa kostnader	8	-150 765	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 498 947	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 671 227</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>4 520 546</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-4 046 100	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 046 100</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>474 446</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>474 446</b>	<b>0</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	838 608 883	375 438 474
Pågående projekt	11	0	424 852 285
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>838 608 883</b>	<b>800 290 759</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	12 500	37 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 500</b>	<b>37 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>838 621 383</b>	<b>800 328 259</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		352 377	22 036 500
Övriga fordringar	13	28 994 269	88 034 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	403 927	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>29 750 573</b>	<b>110 070 534</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		7 150 195	26 266 763
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 150 195</b>	<b>26 266 763</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>36 900 768</b>	<b>136 337 297</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>875 522 151</b>	<b>936 665 556</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		692 530 000	656 627 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>692 530 000</b>	<b>656 627 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Årets resultat		474 446	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>474 446</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>693 004 446</b>	<b>656 627 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	42 433 148	44 238 060
Övriga långfristiga skulder		135 300	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 568 448</b>	<b>44 238 060</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	89 378 576	88 476 120
Leverantörsskulder		253 231	0
Skatteskulder		1 664 760	0
Övriga kortfristiga skulder	16	37 822 325	135 705 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	10 830 365	11 619 241
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>139 949 257</b>	<b>235 800 496</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>875 522 151</b>	<b>936 665 556</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>4 520 546</b>	<b>0</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 498 947	0
	<b>6 019 493</b>	<b>0</b>
Erlagd ränta	5 784 016	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>11 803 509</b>	<b>0</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	80 319 961	-44 006 970
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-106 583 811	-47 184 050
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-14 460 341</b>	<b>-91 191 020</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-39 817 071	-28 725 372
Avyttring av finansiella tillgångar	25 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-39 792 071</b>	<b>-28 725 372</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	35 903 000	637 819 000
Upptagna lån	0	-497 341 591
Amortering av lån	-902 456	0
Depositioner	135 300	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>35 135 844</b>	<b>140 477 409</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-19 116 568</b>	<b>20 561 017</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>26 266 763</b>	<b>5 705 746</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>7 150 195</b>	<b>26 266 763</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Haga Venue har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 2,5 %
---------	--------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 325 248	0
Hysesintäkter, lokaler	903 150	0
Hysesintäkter, p-platser	634 697	0
Bredband och TV	233 282	0
Vatten	115 112	0
El	190 711	0
Övriga intäkter	73 060	0
<b>Summa</b>	<b>6 475 260</b>	<b>0</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Avräkning entreprenör	920 542	0
Räntegaranti	789 813	0
Övrigt	6 157	0
<b>Summa</b>	<b>1 716 513</b>	<b>0</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Kostnader som vidarefakturerats	11 961	0
Fastighetsskötsel	175 504	0
Besiktning och service	47 763	0
Trädgårdsarbete	1 632	0
Snöskottning	11 284	0
<b>Summa</b>	<b>248 144</b>	<b>0</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparation och underhåll	35 764	0
Reparation och underhåll hissar	160 039	0
<b>Summa</b>	<b>195 803</b>	<b>0</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	366 660	0
Uppvärmning	494 899	0
Vatten	119 761	0
Sophämtning	44 502	0
<b>Summa</b>	<b>1 025 822</b>	<b>0</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	85 637	0
Bredband och TV	223 890	0
Fastighetsskatt	242 220	0
<b>Summa</b>	<b>551 747</b>	<b>0</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 783	0
Ekonomisk förvaltning	101 756	0
Övriga förvaltningskostnader	47 225	0
<b>Summa</b>	<b>150 765</b>	<b>0</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 046 100	0
<b>Summa</b>	<b>4 046 100</b>	<b>0</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	375 438 474	375 438 474
Årets inköp	39 817 071	0
Omklassificeringar	424 852 285	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	840 107 830	375 438 474
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-1 498 947	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 498 947	0
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>838 608 883</b>	<b>375 438 474</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>356 576 474</i>	<i>375 438 474</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	300 000 000	94 928 000
Taxeringsvärde mark	247 222 000	247 726 000
<b>Summa</b>	<b>547 222 000</b>	<b>342 654 000</b>

**NOT 11, PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
<b>Ingående</b>	424 852 285	396 126 913
<b>Årets inköp</b>	0	28 725 372
<b>Omklassificeringar</b>	-424 852 285	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>424 852 285</b>

**NOT 12, SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

<b>Namn</b>	<b>Kapitalandel</b>	<b>Bokfört värde</b>
Haga Boulevard Parkering AB	50 %	12 500
<b>Totalt</b>		<b>12 500</b>

**NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 333 648	0
Övriga fordringar	10 852	57 680
Kreditering av slutfaktura	26 649 769	0
Kundfordringar hos Veibo Bygg AB	0	87 976 354
<b>Summa</b>	<b>28 994 269</b>	<b>88 034 034</b>

**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	258 433	0
Försäkringspremier	60 403	0
Bredband och TV	52 953	0
Förvaltning	32 138	0
<b>Summa</b>	<b>403 927</b>	<b>0</b>



NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek AB	2024-12-20	4,69 %		44 238 060
Nordea Hypotek AB	2024-12-20	4,69 %		44 238 060
Nordea Hypotek AB	2025-12-22	2,94 %	44 238 060	
Nordea Hypotek AB	2025-12-22	2,94 %	44 238 060	
Nordea Hypotek AB	2026-12-16	3,60 %	43 335 604	44 238 060
Summa			131 811 724	132 714 180
Varav kortfristig del			<b>89 378 576</b>	<b>88 476 120</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 127 299 444 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2024-12-31	2023-12-31
Momsskuld	110 450	0
Skulder till Lomvia Holding Gul AB	23 867 519	79 867 519
Skulder till Nordr Sverige AB	12 685 000	44 325 116
Skulder till Brf Haga Boulevard	0	12 500
Skuld till Veibo Bygg AB	1 159 356	0
Kortfristig skuld till hyresgäst/medlem	0	0
Förskott från kunder	0	11 500 000
<b>Summa</b>	<b>37 822 325</b>	<b>135 705 135</b>

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 812	11 619 241
El	68 284	0
Uppvärmning	113 554	0
Ränta fastighetslån	138 709	0
Vatten	34 486	0
Renhållning	4 751	0
Reverseränta	9 691 407	0
Förutbetalda avgifter/hyror	769 362	0
<b>Summa</b>	<b>10 830 365</b>	<b>11 619 241</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	132 714 180	132 714 180

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Vid en extra föreningsstämma den 11 mars 2025 valdes nya medlemmar in som ledamöter och suppleanter. Och de konsulter som varit med i styrelsen samt Nordrs representant avgick och styrelsen består därefter bara av boende i föreningen.

Uppdaterade stadgar med anledning av ändring i bostadsrättslagen antogs vid samma extra föreningsstämma.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Dafine Abazi  
Ordförande

---

Magnus Walfridson  
Styrelseledamot

---

Malou Larsson Klevhill  
Styrelseledamot

---

Peter Johansson  
Styrelseledamot

---

Åsa Överlind  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Borevision  
Niclas Wärenfeldt  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

12.06.2025 11:19

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 03.06.2025 08:41

**DOCUMENT ID:**

rJEUZYz2Mxx

**ENVELOPE ID:**

S1edWKf2fee-rJEUZYz2Mxx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Haga Venue, 769639-2096 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

**SHA-512:**

dbd3095a282587c05ee4288333494ce70c061097090fbf  
0ace8d57512c7e2a5e2cb8bd1fefc88a47971f3b6bcfad8  
661e1c730fe7eb44a139b78ecbb607d146d

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ÅSA KI ÖVERLIND aoverlind@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 08:57 03.06.2025 08:41	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.83.190
2. PETER JOHANSSON peter.johansson@sobi.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 11:21 03.06.2025 10:58	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.235.22
3. Malou Larsson Klevhill mallar@ltu.se	 Signed Authenticated	03.06.2025 11:27 03.06.2025 09:58	eID Low	Swedish BankID IP: 82.118.29.104
4. DAFINE ABAZI dafineabazi@gmail.com	 Signed Authenticated	08.06.2025 21:49 03.06.2025 08:41	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
5. MAGNUS WALFRIDSSON magnus.walfridson@soderbergpartners.se	 Signed Authenticated	12.06.2025 10:10 12.06.2025 10:10	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.242.135
6. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	12.06.2025 11:19 12.06.2025 11:19	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Haga Venue, org.nr. 769639-2096

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Haga Venue för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Haga Venue för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

12.06.2025 11:20

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 03.06.2025 08:41

**DOCUMENT ID:**

rJG\_ZFG2fxl

**ENVELOPE ID:**

By-\_ZKMhGxl-rJG\_ZFG2fxl

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Brf Haga Venue 2024.pdf  
2 pages

**SHA-512:**

294d47ba6085288aa4a0356b2c8aa7dfa7027013b1a8b  
cb8e79628ecc7143c958577715367c82baf04e02c2930f  
da463e2f6c458d5b31a2c59c4134b869b6317

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	Signed Authenticated	12.06.2025 11:20 12.06.2025 11:20	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed